

MOCIÓ DEL GRUP MUNICIPAL D'ALTERNATIVA D'UNITAT POPULAR (AUP - CAV - POBLE ACTIU) PER LA CREACIÓ I APLICACIÓ D'UN PLA INTEGRAL PER LA IMPLANTACIÓ I FOMENT DE LA MASOVERIA URBANA

La nostra ciutat arrossega històricament un dèficit en el mercat d'habitatge tant privat com sobretot públic. Tenim un mercat d'habitatge privat disponible reduït. L'excés de demanda i la reduïda oferta produeix una tensió a l'alça dels preus. Preus d'habitatge tant en modalitat de compra com sobretot en lloguer. A aquesta situació del mercat local privat hem d'afegir-hi una manca de lideratge i determinació per part de l'administració tant local com supramunicipal que no ha abordat d'una manera prou determinada l'oferta pública d'habitatge, fiant una matèria tan sensible i bàsica com l'habitatge a l'autoregulació del sector. Un mercat de l'habitatge molt sensible a les disfuncionalitats, un mercat on l'actiu (habitatge) té un valor fora de referència. Situació que es tradueix en fenòmens com l'especulació. Especulació que comporta habitatges sense ús, no accessibles al mercat per determinació pròpia del propietari.

En molt casos els habitatges es troben en mans d'agents que actuen com oligopolis que controlen l'oferta. Una pràctica habitual que facilita incidir en el preu.

Els grans tenidors, majoritàriament entitats bancàries, actors multifuncionals que incideixen també en l'accés a recursos en forma de préstec tant nominal com hipotecari. Aquest escenari genera una situació d'indefensió de la ciutadania envers l'accés a l'habitatge. Un accés que recordem suposa un dret reconegut.

Aquests factors han contribuït al que s'ha anomenat la segona bombolla immobiliària. Un fenomen econòmic i social que no és més que la continuació de la bombolla que ja va esclatar al 2007 i que va generar la situació de recessió econòmica. Aquesta segona bombolla torna a fonamentar-se en la consideració de l'habitatge com a valor especulatiu i actiu econòmic prioritzat sobre el seu valor d'ús i funció social. L'administració ha de vetllar per revertir aquesta situació. L'estat o bé gestiona i regula el mercat del habitatge o té el deure d'esdevenir l'agent que oferta l'actiu (promoció pública). La desinhibició d'aquesta responsabilitat, la liberalització total del mercat té una especial afectació en les classes populars. La manca d'oferta tensa el mercat a l'alça, puja el preu (barrera d'accés)

i comporta una expulsió efectiva de les classes populars. Unes classes populars i ja mitjanes que amb recursos escassos temen assumir càrregues sobre els seus ingressos que dificulten o incapaciten ja no només l'accés a l'habitatge sinó a subministraments bàsics, abocant aquestes persones a la precarietat econòmica, poden generar problemàtiques socials relacionades

Cal una feina de previsió i inversió per tal de poder esmoreir les fluctuacions del mercat, previsió i inversió en la promoció d'obra pública que garanteixi l'habitatge com a dret i no com a valor especulatiu. Polítiques que prioritzin el valor d'ús per sobre del valor mercantil.

En l'actualitat estem vivint les conseqüències d'aquesta manca de planificació i inversió pública i cal que com administració afrontem una situació de precarietat i manca d'accessibilitat de moltes famílies al mercat tradicional. Una situació a la qual arribem sense els recursos necessaris per abordar-la, no tenim una xarxa d'habitatge públic suficient. Cal que com a administració explorem vies d'accés al habitatge alternatives al mercat. Alternatives al mercat liberalitzat. Cal també que l'administració faci una tasca de conscienciació i legitimació de fórmules que ajudin a revertir el paradigma imperant. L'administració ha de treballar en la conscienciació que l'habitatge és un valor no mercantil o especulatiu i sí un dret bàsic i per tan un amb un valor d'ús.

Entre les fórmules alternatives a l'accés a l'habitatge trobem la fórmula de la masoveria urbana, una fórmula que permet beneficiar tant els arrendataris com els arrendats. Una fórmula que també repercuteix de manera positiva en la ciutat ja que ajuda a la revitalització d'immobles en males condicions o de mala conservació. Ajuda a mantenir el patrimoni de la ciutat, preveient possibles disfuncions urbanes.

A la nostra ciutat, existeix la casuística de propietaris d'habitatges que per motius econòmics no tenen possibilitats de rehabilitar-los o realitzar un manteniment adequat. Propietaris que no poden fer ús dels immobles, immobles que conseqüentment no entren al mercat i resten fora ús.

L'economia especulativa també ha provocat la proliferació de construccions inacabades, construccions que poden generar problemàtiques de seguretat o convivència. Propietats sobre les que els propietaris massa freqüentment és desentenen assumint com actius econòmics a l'espera de rendibilitzar.

La masoveria urbana, és una fórmula, estesa a la resta d'Europa que pot ajudar a minvar la situació d'indefensió i precarietat al mateix temps que pot constituir una bona solució per els propietaris. Aquest ple ja ha abordat la convència de fomentar aquest tipus de contracte (moció d'ACR OCTUBRE 2013) però fins ara no hem pogut percebre grans avenços en la seva implementació en la ciutat es per aquests motius que exposem els següents acords al ple:

1. Crear un pla integral per la implantació i foment de la masoveria urbana. Un pla que tindria que contemplar les següents fases o accions:
 - a. Creació d'un cens d'habitatges no condicionats o en mal estat. Habitatges sense ús ni ocupació
 - b. Iniciar una campanya especifica d'informació sobre la masoveria urbana als propietaris d'habitatges d'aquest sens. Fomentant i facilitant l'assumpció d'aquest tipus de contracte mitjançant l'assessorament i el seguiment.
 - c. Estudiar la viabilitat d'establir convenis de sessió d'us a llarg plaç entre particulars i administració d'espais detectats en el cens.
 - d. Destinar una partida econòmica per una primera intervenció estructural d'aquells espais més afectats (subjecte a conveni de sessió)
 - e. Iniciar una campanya informativa general sobre la masoveria urbana. Campanya que hauria d'incloure difusió a xarxes i premsa local i xerrades informatives.
 - f. Creació d'una bossa d'interessats tan per propietaris com per interessats en acollir-se a la figura del masover.
 - g. Realitzar una feina d'intermediació per facilitar la relació entre arrendats i arrendataris.
 - h. Iniciar un treball en coordinació i cooperació amb les diferents entitats existents a la ciutat que actuen sobre la problemàtica de la l'exclusió residencial.
 - i. Inici de cursos específics sobre manteniment i reparació bàsics per part de RubíForma per tal de garantir una mínima formació als futurs masovers.

j. Destinar recursos tècnics del ajuntament per tal d'assessorar i realitzar un acompanyament de les diferents actuacions d'adequació.

2. Realitzar una proposta de pla, amb una previsió de costos i recursos tècnics necessaris per presentar a grups polítics i entitats relacionades amb l'exclusió social durant l'últim trimestre de 2018
3. Reservar una partida econòmica suficient per la realització i implementació del pla en els propers pressupostos municipals
4. Estudiar el gravamen en forma de taxa o impost de les proporcions urbanístiques inacabades
5. Estudiar l' implementació de bonificacions a aquells propietaris que cedeixin propietats en regim de masoveria urbana